

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0467654

הסדרת מערכת דרכים ושינוי יעודים ושינוי קו בנין, שטח בינוי-עילוט



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/05/2016

להפקיד את התכנית

07/12/2017

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו נועדה להסדיר גישה וחנייה למבני ציבור במרכז הכפר כדוגמת מסגד נבי לוט ובית העלמין הצמוד אליו. כמו כן, תוכנית זו מסדירה מבנה מגורים קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת מערכת דרכים ושינוי יעודים ושינוי קו בנין, שטח
בינוי-עילוט

מספר התכנית 257-0467654

1.2 שטח התכנית 4.122 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינאטה X 224575

קואורדינאטה Y 735925

1.5.2 תיאור מקום

חניון מסגד נבי לוט ובית קברות העתיקה .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילוט - חלק מתחום הרשות : עילוט

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עילוט			

שכונה שכונת מסגד נבי לוט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
990511	לא מוסדר	חלק		1
17501	מוסדר	חלק		18-21, 81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/05/1996	3265	4407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7215 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7215
10/10/2016	86	7359	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0399212 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0399212
26/06/2008	3649	5824	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 16216 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 16216



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאפע אבו ראס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאפע אבו ראס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		03/07/2017	גיסאן מזאוי	03/07/2017		1: 250	מנחה	חניה
לא		03/07/2017	שאפע אבו ראס	03/07/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עילוט	עילוט	(1)		04-6565115	04-6564224	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	עילוט	(1)		04-6565115	04-6564224	

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

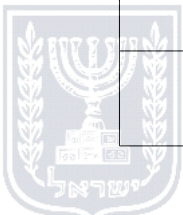
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	בבעלות רשות מקומית		מועצה מקומית עילוט	עילוט	(1)		04-6565115	04-6564224	

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאפע אבו ראס	19228	א.ר. מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	עילוט		04-6467801	04-6021293	A.R.Eng.Arc @gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא טאהא	כפר מנדא	(1)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@ne tvision.net.il
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	mgassan@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד 486.

(2) כתובת : נצרת ת.ד 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מערכת דרכים ושינוי בהוראות וזכויות בנייה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת צומת דרכים.
2. הרחבת חניון המסגד.
3. קביעת קוי בנין.
4. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
5. שינוי ייעוד מדרך למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

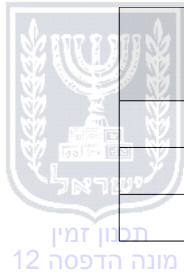


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.122



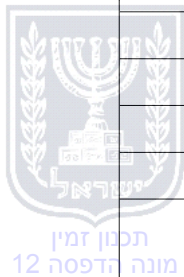
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	240.15		-1.33	241.48	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	632.54		+162.13	470.41	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

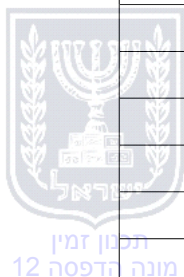
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
בית קברות	300
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	7 - 3
חניון	200
מבנים ומוסדות ציבור לדת	100
מגורים ב'	11, 10
שביל	8



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	2, 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	7, 5 - 3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	8
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	300
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך /מסילה לביטול	חניון	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	11, 10
דרך /מסילה לביטול	שביל	8
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	דרך מוצעת	3
קו בנין עילי	מגורים ב'	10

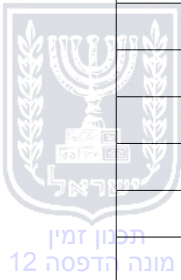
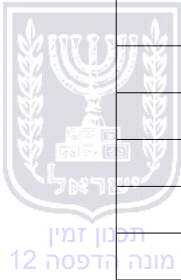
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	671.43	16.29
דרך גישה	787.63	19.11
דרך מאושרת	1,184.15	28.73
חניון	735.16	17.83
מבנים ומוסדות ציבור לדת	201.24	4.88
מגורים ב'	470.41	11.41
שביל להולכי רגל	41.39	1
שטח ציבורי פתוח	31	0.75
סה"כ	4,122.41	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	601.77	14.60
דרך מאושרת	1,667.6	40.45
דרך מוצעת	225.39	5.47
חניון	939.61	22.79
מבנים ומוסדות ציבור לדת	200.13	4.85
מגורים ב'	402.27	9.76
שביל	85.8	2.08
סה"כ	4,122.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מועדנים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חניה. ד. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה. ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ו-מוסכים פרטיים ומשותפיים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ז-חניות מזון וקיוסקים. ח. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.2.1	שימושים
	א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון: א.1-מקומות לפולחן דתי כגון: כניסה, מסגד וכו'. א.2-מוסדות חינוך ותרבות. א.3-מגרשי משחקים. א.4- קולנוע. א.5- מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה. א.6-משרדים וכו'. לפני הוצאת היתרי בניה בחלקה מעין זו, יש להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי בקנה מידה 1:250 לכל החלקה, אלא אם כן ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי היתר בניה אחד.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.5	שביל



שביל	4.5
שימושים	4.5.1
ישמש למעבר הולכי רגל, גינון והנחת תשתיות. לא יותר מעבר של כלי רכב בתחום השביל למעט רכבי חירום והצלה.	
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח	א
אסורה בנייה בתחום השביל למעט מתקני דרך.	
חניון	4.6
שימושים	4.6.1
חניון ציבורי.	
הוראות	4.6.2
בית קברות	4.7
שימושים	4.7.1
חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.	
הוראות	4.7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות				
קדמי	3	3	3	3	3	3	3	3	3	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת
אחורי	3	3	3	3	3	3	3	3	3	מגורים ב'	מגורים ב'
צידני- שמאלי	3	3	3	3	3	3	3	3	3	מגורים ב'	מגורים ב'
צידני- ימני	3	3	3	3	3	3	3	3	3	מגורים ב'	מגורים ב'
מעל הכניסה הקובעת	3 (1)	12	4	70	120	25	144 (2)	500	100	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת
מעל הכניסה הקובעת	4	13	4	50	169	6	100	400	10	מגורים ב'	מגורים ב'
מעל הכניסה הקובעת	2 (5)	9	(4)	50	106	6	100	200	11	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 3+ קומת מרתף.
- (2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, כל עוד לא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבנייה המצוינים בטבלה.
- (3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט מוצע.
- (4) היות וגודלו של תא שטח זה הינו מזערי, אין הוא מאפשר הקמת יח"ד כלשהו בשטחו ועל כן הן לא פורטו לגביו..
- (5) 2+ קומות עמודים/מרתף/מסד בגובה עד 2.2 מ'..
- (6) לפי תשריט המצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.2	עתיקות
	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותובע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי למתן היתר הינו עריכת חלוקה כדין.
6.4	חשמל
	<p>6.1. הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומוגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש יומקו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקום את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלה במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך / תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אווירי מבודד(כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>

6.4	חשמל
<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות חוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	



6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות תכנון והבניה.</p>	

6.7	פיקוד העורף
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית.</p>	

6.8	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יופקעו ובכפוף לכל דין.</p>	

6.10	הריסות ופינויים
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר.</p>	



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי.	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה של תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12